



## Beschlussvorlage Nr. 2013/307

04.12.2013

**Federführend:** Hochbauamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Gebäude Neckarhalde 26, Kindergarten Pliksburg,  
Bewertung der notwendigen baulichen und sicherheitstechnischen Maßnahmen**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	17.12.2013	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

GR 23.07.2013 Brandschutz Sofortmaßnahmen

### Beschlussantrag:

1. Kenntnisnahme

### Anlagen:

1. Kostenermittlung Szenario 1-3
2. Lageplan
3. Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss
4. Schnitte
5. Ansicht
6. Fotodokumentation
7. Lageplan Aussengelände (Markierung verwildert)

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner  
Leitung Hochbauamt

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2014	2.4640.9400.008.0001	154.000 EUR EUR EUR
Summe		154.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	154.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlagebis zu	1.410.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	<b>-1.256.000 EUR</b>
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung:**

### **Einführung**

Das Gebäude (Bj.33/34) und das Grundstück Neckarhalde 26 ist im Eigentum der Hospitalstiftung. Die Liegenschaft ist seit dem 1. September 1973 an die Stadt Rottenburg zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vermietet. Insgesamt beträgt die vermietete Fläche 252 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoss ist darin nicht enthalten.

Seit 1991 wird das Gebäude als 2-gruppiger Kindergarten im Untergeschoss (Garderobe/ Flur/ Lagerräume), im Erdgeschoss (Gruppenräume, Büro) und im 1. Obergeschoss (Gruppenräume, Sanitärraum) genutzt. Im Dachgeschoss wohnte früher der Hausmeister mit seiner Familie.

Der Kindergarten hat seit 1994 eine Betriebserlaubnis für max. 56 Kinder, verteilt auf 2-Gruppen. Insgesamt dürfen sich die Kindern mit den notwendigen Betreuer/innen und den Verantwortlichen, die die Kinder holen und bringen im Gebäude aufhalten.

### **1. Brandschutz**

Die Weiterführung des Kindergartens Pliksburg mit zwei Kindergartengruppen ist nur dann möglich, wenn das Gebäude zeitnah an die veränderten Brandschutzbedingungen angepasst wird.

Die Brandschutzsanierung kann kurzfristig oder mittelfristig betrachtet werden.

Die kurzfristigen Maßnahmen sind zwingend erforderlich um die Kindergartennutzung zu gewährleisten und wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.07.2013 mit einem Finanzbedarf von 154.000 € beschlossen. Zwischenzeitlich wurde nach einer Diskussion zwischen Kreisbrandmeister und Brandschutzsachverständigen die Aussage der detailbezogenen brandschutztechnischen Stellungnahmen dahin gehend relativiert, dass die kurzfristigen Maßnahmen nur solange ausreichend sind,

- bis sich in den Brandschutzgesetzen bzw. -verordnungen Änderungen ergeben. Außerdem unterliegen die Kindergärten ab der Gebäudeklasse 3 und einer Bruttogeschoßfläche ab 400 m<sup>2</sup> der VwV Brandverhütungsschauen. Die Pliksburg fällt unter diese Kategorie,
- bis sich eine Nutzungsänderung ergeben sollte (z.B. andere Raumaufteilungen, die einen baurechtlichen Antrag notwendig macht) oder Nutzung des Dachgeschosses,
- bis sich bei Um- oder Sanierungsmaßnahmen neue Erkenntnisse über den Decken- oder Wandaufbau ergeben die ein neue Beurteilung notwendig machen, z.B. leicht brennbare Baumaterialien in den Holzbalkengefachen, Putz auf Strohrägermatten, etc.

Die kurzfristigen Maßnahmen müssen bei einem verbesserten mittelfristigen Brandschutz zum größten Teil rückgebaut werden und können nur im geringen Umfang weiter verwendet werden.

Eine Aussage, welche Sicherheit die Sanierungsmaßnahmen bezüglich der Zeithorizonten gewährleisten, kann auch von den Brandschutzexperten nicht beantwortet werden.

## **2. Energetische und allgemeine Gebäudesanierung, sowie Modernisierung der Haustechnik**

Neben den Brandschutzmaßnahmen besteht am Gebäude weiterer Sanierungsbedarf, der zum großen Teil kurzfristig nicht angegangen werden, jedoch mittelfristig abgearbeitet werden muss.

- Dach (Bitumenschindeln gegen Blechdach)
- Fassade (Setzungen/ Fachwerk)
- Haustechnik (insbes. Heizungsanlage)
- Außenanlagen (siehe auch Pkt. 3) (Instandsetzung Wege, Treppe, Stützmauern, ...)

Das Gebäude ist im Energiebericht 2012 enthalten und zeigt hier innerhalb der städtischen Gebäude mit 263 kWh/m<sup>2</sup>/a sehr hohe Verbrauchswerte an, (im Vergleich z.B. Kindergarten Dätweg 67 kWh/m<sup>2</sup>/a).

## **3. Außenanlagen**

Das ca. 3.300 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück ist mit der ehemaligen Villa und einer später errichteten Garage (ca. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche) bebaut.

Etwa 2/3 der vorderen, straßenseitigen Grundstücksfläche wird vom Kindergarten genutzt. Der obere Teil, etwa 1/3 (1.030 m<sup>2</sup>) ist derzeit verwildert und mit Pflanzenwuchs überwuchert. Die verdeckten Treppen, Einfassungen und Stützmauern sind nicht einsehbar. Zur Zustandsbeurteilung ist eine Rodung notwendig. Aus diesem Grunde sind die genannten Kosten für eine Sanierung nicht belastbar, Abweichungen sind nach unten und nach oben möglich.

Gefahrenstellen im Außenbereich sind zumindest in dem durch den Kindergarten genutzten Bereich zu minimieren. Die Nutzung der Pliksburg und der Außenanlage ist durch den KVJS als 2-gruppige Kindergarteneinrichtung genehmigt.

## **4. Restmängel**

Wenn die oben genannten Mängel beseitigt würden, blieben einige nicht behebbare Punkte offen:

- Die verkehrliche Situation bleibt eine Gefahrenquelle (Hol-Bring-Verkehr), auch im Zusammenhang mit der Neuplanung (Auto- und Fahrradverkehr) der Oberen Neckarhalde. Es gibt auf der Neckarhalde keine Parkmöglichkeit und der Fußgänger- und Fahrradverkehr ist ausgesprochen eng bemessen.

- Die Weiterentwicklung des Kindergartens zu einem Ganztageskindergarten oder die Einrichtung einer U3-Gruppe ist wegen der räumlichen Enge bzw. der baulichen Situation vom Brandschutzsachverständigen ausgeschlossen,
- Das Gebäude und die Außenanlagen können nicht barrierefrei gestaltet werden, die Aufnahme von Bewegungseingeschränkten Kindern ist nicht möglich.

## **5. Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz**

Das Gebäude ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG erfasst und unterliegt dem Denkmalschutz. „Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet. Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, sowie die Gesamtanlage. „

Alle Maßnahmen, die das Kulturdenkmal verändern, sind vorher durch die Denkmalschutzbehörde (hier: Regierungspräsidium) zu genehmigen.

Die notwendigen Maßnahmen verändern das innere und äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. (Außen: bspw. 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss -Gaube/Treppe-  
Innen: bspw. Veränderung der Türen, der Decken, der Treppe, der Holzvertäfelungen, ...)

Ob eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, ist derzeit nicht absehbar.

## **6. Erläuterungen zu den untersuchten Szenarien**

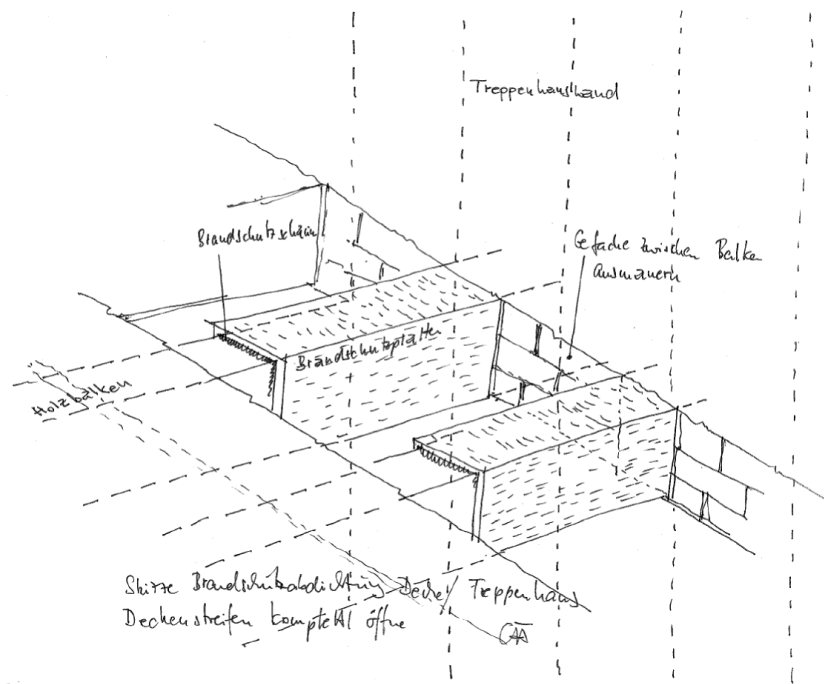
Die notwendigen baulichen Maßnahmen wurden in drei Szenarien betrachtet, die im folgenden kurz beschrieben sind:

### Szenario 1: - Generalsanierung

Das Gebäude wird sowohl brandschutztechnisch, als auch energetisch, baulich und technisch auf einen aktuellen Standard gebracht.

Das Treppenhaus wird als brandschutztechnisch sicherer Raum aufgerüstet. Dazu ist es notwendig die Wände mit Brandschutzplatten innen und außen zu verkleiden, der Treppenunterlauf wird ebenfalls mit Brandschutzplatten belegt. Alle Türen zum Treppenraum werden gegen Türen mit einem Feuerwiderstand von 30 Minuten (T30) ausgetauscht. Die Holzbalken, die in die Treppenhauswände einbinden müssen freigelegt (Decken von der Treppenwand bis ca. 60 cm in den Raum durchgehend öffnen – siehe Anlage X – roter Bereich) werden. und mit Brandschutzplatten verkleidet werden. Die Zwischenräume innerhalb der Treppenhauswand

müssen ausgemauert werden. Mögliche Fugen müssen mit einem hitzebeständigen, aufquellenden Schaum verschlossen werden.



Detailskizze:

Freilegen der Holzbalken/  
Verkleidung der Holzbalken/  
Ausmauern zwischen den  
Holzbalken

Im Treppenhaus wird weiterhin die Rauch-Wärme-Abzugsanlage in Betrieb bleiben (siehe Sofortmaßnahmen)

Das oberste Dachgeschoss erhält einen neuen außenliegenden Rettungsweg und ist danach als Aufenthaltsraum (Büro) nutzbar.

Die verbleibenden Decken müssen nach Gutachter/ Kreisbrandmeister nicht aufgerüstet werden.

Das Gebäude erhält eine neue Wärmeversorgungs- und -verteilungsanlage, die Elektrik wird vollständig erneuert, das Dachgeschoss wird ausgebaut und ist nutzbar. Das bestehende Bitumendach wird gegen ein Blechdach ausgetauscht. Alle Decken, Innenwände, Türen, Böden werden erneuert. Die Sanitärräume werden umgebaut und modernisiert.

Das Gebäude erhält aus Gründen des Denkmalschutzes eine Innendämmung. Dazu werden die bestehenden Wandverkleidung zerstörungsfrei demontiert, eine zweite Innenschale davorgesetzt, der Zwischenraum gedämmt und die Wandvertäfelung montiert und ergänzt.

Die Eingriffe in das Gebäude sind umfangreich, eine Auslagerung des Kindergartenbetriebes ist für ca. 8 Monate notwendig.

Szenario 2: Komplette Brandschutzsanierung, keine bauliche, technische, energetische Generalsanierung

Das Gebäude wird brandschutztechnisch vollumfänglich saniert und entspricht in diesem Punkt dem Szenario 1. Die energetische Sanierung der Gebäudehülle wird zurückgestellt, ebenso die vollumfängliche Innensanierung, der Austausch der Heizungsanlage wird zurückgestellt. Das Dach bleibt so, wie es ist. Die Gefahrstellen des Außengeländes werden abgesperrt und erst dann saniert, wenn dringender Handlungsbedarf z.B. bei Verformungen an Stützmauern. Die im Szenario 2 nicht ausgeführten Arbeiten werden in den kommenden Jahren anfallen.

### Szenario 3: Brandschutz – nur Sofortmaßnahmen

Sofortmaßnahmen laut GR Beschluss vom 23.07.2013 zur Sicherung des Kindergarten-betriebs in der heutigen Form.

- Sicherung des Treppenhauses durch dichtschießende Türen
- Brandlasten aus dem Treppenraum entfernen
- Vernetzte Brandmelder
- Alle Türen der Rettungswege müssen von Innen, jederzeit und ohne fremde Hilfsmittel leicht zu öffnen,
- Entrauchung Treppenhaus durch eine RWA-Anlage an oberster Stelle des Treppenhaus (als Dachfenster)
- Organisatorische Maßnahmen
- Flucht und Rettungsplan

Das Szenario 3 beinhaltet jedoch ein hohes Risiko durch Nutzungsänderungen, durch Änderung der Gesetzeslage, durch neue Erkenntnisse über den Aufbau von Wänden oder Decken.

## **7. Gegenüberstellung des finanziellen Aufwandes - Neubau ./ Sanierungsszenarien**

Für einen Neubau für eine 2-gruppige Einrichtung wird ein Grundstück in der Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> benötigt. Bei einem angenommen mittleren Bodenrichtwert von 200 €/m<sup>2</sup> kostet das Grundstück 200.000 €. Bei den letzten städtischen und kirchlichen Kindergarten Bauprojekten ist überschlägig ein finanzieller Aufwand von 450.000 €/ Gruppe entstanden.

Darüber hinaus müssten die Kindergartengruppen für die Bauzeit in angemieteten Räumen untergebracht werden Kosten für die Miete ca. 60.000 € für 14 Monate.

Ein 2-gruppiger Kindergarten an anderer Stelle würde danach  $2 \times 450.000 + 200.000 + 60.000 = 1.160.000$  € kosten.

Dem gegenüber stehen die Kosten für den Erwerb des Grundstückes und die Sanierung des Kindergartens auf einen aktuellen Stand, das entspricht dem Szenario 1, Generalsanierung plus Brandschutz mit einem finanziellen Aufwand von 1.730.000 €.

Die oben im Pkt. 4 „Restmängel“ erwähnten nicht behebbaren Mängel bleiben.

Kostengegenüberstellung  $1.160.000 : 1.730.000 = \text{Differenz} - 570.000$

Die Maßnahmen aus dem Szenario 2, auf die kurze Formel gebracht  
- Brandschutzsanierung ja, Generalsanierung nein -  
werden auf einen finanziellen Aufwand von 1.070.000 € geschätzt.

Kostengegenüberstellung 1.160.000 : 1.070.000 = Differenz 90.000

## **8. Der „besondere“ Kindergarten**

Der Kindergarten Pliksburg, das steht außer Frage ist ein Kindergarten, mit einem besonderen Flair. Die ehemalige städtische Villa auf einem über 3.000 m<sup>2</sup> großem Hanggrundstück, direkt am Neckar gelegen sind ungewöhnlich genug.

Untersuchungen haben gezeigt, dass Pliksburgs kein Stadtteilkindergarten ist, zu dem die Kinder gehen, weil er in nächster Nähe ist.

Pliksburg ist ein Profilkindergarten, der gezielt von den Eltern aus dem gesamten Stadtgebiet ausgesucht wird. Sicher neben dem Gebäude und dem Gelände auch wegen dem pädagogischen Konzept und dem Engagement der Kindergartenleitung und den Erzieherinnen.

Aus diesen Gründen würde eine rein monetäre Gegenüberstellung die Diskussion, ob der finanzielle Aufwand gerecht fertig ist, zu kurz kommen. Es bleibt die Frage, ob die Stadt einen Kindergarten wegen der Besonderheit höher fördern will, als andere Einrichtungen und ob das mit dem Gleichheitsprinzip vereinbar ist.

zusammengestellt: Markus Gärtner